gemeente Zaanstad
ZNSTD
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Zaanstad.
Nr. 101123
25 juli
2016

Uitvoeringsregels Grondprijzen 2016 Gemeente Zaanstad

1. Inleiding
De grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden, buitensport, snippergroen en de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, werden standaard jaarlijks vastgesteld via de Uitvoeringsregels Grondprijzen. Naar aanleiding van de financiële en economische crisis, is besloten de grondprijzen vanaf 2012 tijdelijk te bevriezen. Nu het einde is bereikt van de crisis, is het tijd de grondprijzen weer vast te stellen op een prijsniveau van deze tijd. De grondprijzen voor commerciële gronden worden met ingang van 1 januari 2011 niet vastgesteld, maar worden per locatie en situatie marktconform bepaald, hetzij via de residuele waarde methodiek (de grondwaarde wordt gevormd door het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het vastgoed en anderzijds de bouwkosten plus bijkomende kosten om het vastgoed te realiseren, waarbij het residu de waarde voor de grond vertegenwoordigd), hetzij via de comperatieve methode (op basis van vergelijking met gerealiseerde prijzen voor soortgelijke gronden).
Daarnaast worden gronden voordat er een transactie plaatsvindt veelal getaxeerd door een onafhankelijk makelaarskantoor.

Uitgangspunten bij het bepalen van de grondprijzen zijn:
- Er zijn geen bijzondere stichtingskosten noodzakelijk voor de realisatie van het project;
- De gronden worden bouw- en woonrijp geleverd en kennen geen bijzondere belemmeringen;
- De gronden voldoen aan de bodemkwaliteit van bestemming;
- De genoemde grondprijzen zijn exclusief belastingen;
- Grondprijzen zijn kosten koper (k.k.).

Paragraaf 2 gaat in op de grondprijzen in de diverse categorieën. In paragraaf 3 wordt de Reserve Infrastructurele Werken behandeld. Tot slot wordt in bijlage 1 het voorgestelde grondprijsbeleid samengevat in overzichtstabellen.

2. Grondprijzen 2016
2.1. Gronden met maatschappelijke doeleinden
De Gemeente Zaanstad kiest ervoor, voor de gronden voor maatschappelijke doeleinden een residuele grondprijs te hanteren, ongeacht de mate van commercialiteit, dus zonder een onderscheid te maken naar niet-commerciële maatschappelijke doeleinden en commerciële maatschappelijke doeleinden. (Residueel: grondprijzen worden bepaald aan de marktwaarde van een object. Op de marktwaarde worden de bouwkosten en de bijkomende kosten in mindering gebracht en het residu is de grondprijs.)

Het hanteren van de residuele grondwaardemethodiek geeft echter in sommige gevallen een minder geschikte uitkomst voor maatschappelijke doeleinden. Het is namelijk moeilijk een marktwaarde te bepalen voor maatschappelijk vastgoed of de waarde is heel laag. Het hanteren van een residuele grondprijssystematiek zal vaak leiden tot een grondwaarde die lager is dan de kostprijs van de grond of zelfs tot een negatieve grondwaarde.

Er wordt daarom in die gevallen dat een residuele benadering niet mogelijk is, gekozen voor een bepaling van de grondprijs voor maatschappelijke doeleinden op basis van de kostprijsbenadering.

Zowel in het geval dat er gewerkt wordt met een residuele berekeningsmethode, als in het geval dat een kostprijsbenadering wordt gehanteerd, wordt er een ondergrens aangehouden. Deze ondergrens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het CPI cijfer, gebaseerd op de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de maanden juli van het voorgaande jaar tot en met juli van het huidige jaar. Voor 2016 wordt de prijs geïndexeerd met 1%, zijnde het CBS/CPI cijfer van juli 2014 tot juli 2015. Voor 2016 wordt de prijs van € 136 geïndexeerd naar € 146 per m² b.v.o. (bij floor space index (fsi [1]) groter dan 1) of per m² uitgeefbare grond (bij fsi kleiner dan 1).

Overigens wordt voor interne transacties (dus binnen de gemeente zelf), conform de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde uitvoeringsregels Grondzaken 2010, altijd de kostprijs gehanteerd, ook wanneer deze hoger of lager uitvalt dan het bedrag van € 146,- per m² b.v.o. of per

1) Fsi = Floor space index, is de verhouding tussen het aantal m² bruto vloeroppervlak en het aantal m² uitgeefbaar terrein.

uitgeefbare grond, om te voorkomen dat de nieuwe zakelijke opstelling ten aanzien van maatschappelijke grondprijzen onnodige vestzak-broekzak transacties met zich meebrengt.

2.2. Stroken Grond (snippergroen)
De grondprijs voor stroken grond van 2012 wordt voor 2016 geïndexeerd met het CBS/CPI cijfer van juli 2014 tot juli 2015, zijnde 1%.

Stroken grond (snippergroen) worden gedefinieerd als:
I. Grond grenzend aan aanliggende eigendommen, waarvoor geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is;
II. Grond direct grenzend aan openbaar water, alsmede stroken waarbij inritvergunningen kunnen worden verstrekt en waarbij erven direct toegankelijk worden vanaf de openbare weg. Ook voor deze gronden geldt dat er geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is;
III. Talud bij bedrijfsterreinen. Dit is een nieuw toegevoegde categorie. In het verleden is bij bedrijfsterreinen talud uitgegeven in erfpacht voor een lagere grondwaarde dan de grondwaarde voor bedrijfsterreinen, daar deze taluds niet voor een bedrijfsbestemming konden worden gebruikt. Voortaan zal voor deze stroken grond een lagere grondprijs gehanteerd worden;
IV. Stroken Grond met bestemming tuin of erf behorend bij ligplaatsen voor woonboten alsmede de Stroken Grond die niet onder categorie I, II en III vallen. Ook voor deze gronden geldt dat er geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is. De grondbepaling voor deze bijzondere soort is erg afhankelijk van de bijzondere fysieke omstandigheden behorende aan de locaties. Hiervoor is het niet mogelijk om een standaard grondprijs te hanteren en deze zal als maatwerk worden opgesteld.

Door de beperkingen van deze stroken grond worden grondprijzen onder marktniveau gehanteerd:

Stroken grond - Koop	**Koopp rijs per m²**
Stroken grond I – Koop	€ 137,--
Stroken grond II – Koop	€ 190,--
Stroken grond III – Koop	€ 28,--
Stroken grond IV – Koop	Maatwerk

Indien stroken grond – bijvoorbeeld door het ontbreken van basiskwaliteiten of bijzondere fysieke omstandigheden - gebruiksbeperkingen kennen, kan van deze richtprijzen naar beneden worden afgeweken. Het omgekeerde geldt uiteraard ook: indien de uitgifte kan leiden tot uitzonderlijke bebouwingsmogelijkheden en/of gebruiksuitbreidingen, zal van deze prijzen naar boven worden afgeweken.

De huurprijs voor deze stroken grond en andere kleine percelen grond wordt op basis van de gemeentelijke rekenrente (3,5% voor 2016) berekend plus 0,5% in verband met administratie kosten.

Voor 2016 wordt de huurprijs per jaar op 4,0% van de totale verkoopsom vastgesteld met een minimum van € 100 per jaar.

2.3. Buitensportaccommodaties
Op gronden met de bestemming buitensport, kan men voor het stichten van de aan deze doelstelling gerelateerde opstallen in aanmerking komen voor het vestigen van een opstalrecht, c.q. erfpachtrecht. Voor 2012 kwam dit op een totaal bedrag van € 65,00 per jaar. Voor 2016 wordt dit bedrag geïndexeerd met een index van 1% gebaseerd op het CBS/CPI cijfer over juli 2014 – juli 2015, zijnde € 66,- per jaar. Voor eventuele omliggende onbebouwde gronden wordt een jaarlijkse huur in rekening gebracht. De bepaling van het huurbedrag is maatwerk.

Gronden ten behoeve van binnensport vallen onder gronden voor maatschappelijk doeleinden.

3. Reserve Infrastructurele Werken

Als uitvloeisel van de planologische ontwikkelingen ontstaat een zekere druk op de wijze waarop de openbare ruimte is ingericht, vooral waar het gaat om investeringen die het plangebied overstijgen. Denk daarbij aan infrastructuur, grootschalige recreatieve voorzieningen en openbaar vervoersvoorzieningen. De problematiek die zich hierbij voordoet is de bekostiging van deze voorzieningen. Het gaat hierbij veelal om bovenwijkse voorzieningen van openbaar nut waarvan de kosten niet rechtstreeks ten laste van één plan kunnen worden gebracht.
Aangezien bovenwijkse voorzieningen ook ten goede komen aan deze nieuwe planologische ontwikkelingen is het niet meer dan redelijk dat uit de daaraan ten grondslag liggende exploitaties – zowel van de gemeente als particulieren - aan deze voorzieningen wordt bijgedragen. In Zaanstad worden deze

bijdragen gedoteerd in de ‘reserve infrastructurele werken’, een bestemmingsreserve voor de bekostiging van bovenwijkse infrastructurele werken.

Met betrekking tot deze reserve geldt het volgende beleid:
1. Elke grondexploitatie (zowel uitleg- als inbreidingsgebieden of herstructurering) draagt bij aan reserve infrastructurele werken;
2. Jaarlijks bepalen burgemeester en wethouders de bijdrage per m² van een in exploitatie te nemen gebied;
3. Jaarlijks wordt het saldo van de reserve aangewend als één van de dekkingsbronnen van het investeringsfonds.

Voor 2012 gold een tarief van € 8,59 excl BTW per m² b.v.o. (bij floor space index (fsi) groter dan 1) of per m² uitgeefbare grond (bij fsi kleiner dan 1). Dit bedrag wordt voor het jaar 2016 geïndexeerd met een index van 1 % gebaseerd op het CBS/CPI cijfer over juli 2014 – juli 2015. Het tarief voor 2016 bedraagt dientengevolge € 8,68 per m² b.v.o. of uitgeefbaar terrein.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 19 juli 2016,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,
Mr. G. H. Faber, burgemeester
Ir J.C. van Ginkel MCM, gemeentesecretaris

Bijlage I

Overzicht grondprijzen (indicatief) gemeente Zaanstad 2016

1. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Residueel, indien mogelijk. Zo niet, dan kostprijs. Ondergrens van € 137,- per m² b.v.o. of uitgeefbaar terrein. Voor leveringen intern (binnen de gemeente) wordt altijd de kostprijs in rekening gebracht.

2. STROKEN GROND

Stroken grond (snippergroen) worden gedefinieerd als:

I Grond grenzend aan aanliggende eigendommen, waarvoor geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is;

II Grond direct grenzend aan openbaar water, alsmede stroken waarbij inritvergunningen kunnen worden verstrekt en waarbij erven direct toegankelijk worden vanaf de openbare weg. Ook voor deze gronden geldt dat er geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is;

III Talud bij bedrijfsterreinen. Dit is een nieuw toegevoegde categorie. In het verleden is bij bedrijfsterreinen talud uitgegeven in erfpacht, zodat de gemeente deze niet hoeft te onderhouden. Een bedrijf kan verder niets met het talud, zodat de waarde lager is dan de waarde van grond met een bedrijfsbestemming;

IV Stroken Grond met bestemming tuin of erf behorend bij ligplaatsen voor woonboten alsmede de Stroken Grond die niet onder categorie I, II en III vallen. Ook voor deze gronden geldt dat er geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is. De grondbepaling voor deze bijzondere soort is erg afhankelijk van de bijzondere fysieke omstandigheden behorende aan de locaties. Hiervoor is het niet mogelijk om een standaard grondprijs te hanteren en deze zal als maatwerk worden opgesteld.

Stroken grond - Koop	**Koopp rijs per m²**
Stroken grond I – Koop	€ 137,--
Stroken grond II – Koop	€ 190,--
Stroken grond III – Koop	€ 28,--
Stroken grond IV – Koop	Maatwerk

3 . BUITENSPORTACCOMMODATIES

Op gronden met de bestemming buitensport, kan men voor het stichten van de aan deze doelstelling gerelateerde opstallen in aanmerking komen voor het vestigen van een opstalrecht, c.q. erfpachtrecht voor een totaal bedrag van € 66,- per jaar. Voor eventuele omliggende onbebouwde gronden wordt een jaarlijkse huur in rekening gebracht. De bepaling van het huurbedrag is maatwerk.